

Gemeinde Röttenbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „BREITENLOHER STRASSE WEST

Begründung zum Vorentwurf



Stand 14.04.2025

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82

P4
projekt

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Anlass der Planung/ Planungserfordernis	3
1.2	Verfahren zur Aufstellung	3
1.3	Ziele der Planung	3
1.4	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)	3
2	Beschreibung des Bestandes	4
2.1	Nutzung	4
2.2	Verkehr	7
2.3	Ortsgestalt/ Topographie	7
2.4	Grünbestand	8
2.5	Baugrundsituation und Versickerungseigenschaft	9
2.6	Ver- und Entsorgung	9
2.7	Immissionsschutz, Bodenschutz und Wasserrecht	9
2.8	Belastungen und Bindungen	9
2.9	Artenschutz	10
3	Umweltbericht	11
3.1	Einleitung	11
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	11
3.1.2	Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts	11
3.1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
3.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
3.2.1	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	14
3.2.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
3.2.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser	15
3.2.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden	16
3.2.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft	17
3.2.6	Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	17
3.2.7	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
3.2.8	Wechselwirkungen	18
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	18
3.4.1	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch	18

3.4.2	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
3.4.3	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser	20
3.4.4	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden	20
3.4.5	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft	20
3.4.6	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	21
3.4.7	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3.4.8	Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen	21
3.5	Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)	21
3.5.1	Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:	21
3.5.2	Alternative Bebauungskonzepte	21
3.6	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen	22
3.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
3.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
3.9	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	22
3.10	Zusammenfassung	23
4	Planung	25
4.1	Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept	25
4.2	Begründung der Festsetzung	25
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	25
4.2.2	Bautypen, baugestalterische Festsetzungen	25
4.2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen	25
4.2.4	Verkehrsflächen	25
4.2.5	Grünordnerische Festsetzungen	26
4.2.6	Festsetzungen zum Artenschutz	26
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz	27
5.1	Vorbemerkungen	27
5.2	Landschaftsplan/ Flächennutzungsplan	27
5.3	Schritt 1 - Erfassen und Bewerten der Bedeutung für Natur und Landschaft) Bewertung des Ausgangszustandes/ Biotopnutzungsptypen (BNT)	28
5.4	Schritt 2 - Beurteilung der Schwere des Eingriffs	30
5.5	Schritt 3 - Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	31
5.6	Ermittlung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (<i>folgt</i>)	33
6	Anlagenverzeichnis	33

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis

In der Gemeinde Röttenbach besteht derzeit eine große Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime. Auf der Gegenseiten stehen von privater Seite Bauparzellen nicht in ausreichendem Maße zu Verkauf bereit. Die Gemeinde möchte kurzfristig Baugrundstücke in begrenztem Umfang zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung stellen. Gleichzeitig sollen Bereiche aus dem planungsrechtlich noch nicht gesicherten Baubestand in die Planung aufgenommen und gesichert werden. Hierzu wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich. Die Fläche ist zum größten Teil im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Verfahren zur Aufstellung

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt.

Verfahrensablauf:

- Der Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 25.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vombis stattgefunden. Während dieser Frist stand die Gemeindeverwaltung für Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen zur Verfügung. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat in der Zeit vombis stattgefunden.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom bis
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte im Zeitraum vombis
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung amden Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.3 Ziele der Planung

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Flächen für das Angebot von dringend benötigtem Wohnraum,
- Bereitstellung von überbaubaren Flächen für eine Nachverdichtung im Bestand,
- Ermöglichung einer Realisierung auch von flächensparenden, neuen Wohnformen sog. „Tiny-Häusern“,
- Planungsrechtliche Sicherung von Baubestand.

1.4 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha und befindet sich im Ortsteil Mühlstetten. Das Plangebiet umfasst bereits teilweise bebaute Flächen südlich der Breitenloher Straße. Der Flächenanteil der bereits für bauliche Zwecke genutzten Flächen beträgt ca. 3.200m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke Flur-Nrn. 182 Tfl., 183, 183/1, 183/2, 185, 187/1 Tfl. sowie 188 Tfl., alle Gemarkung Mühlstetten.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LP) als Wohnbaufläche (W) Grünland und Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht vollständig dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2, Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Für den Bereich der Grünland- und Walddarstellung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

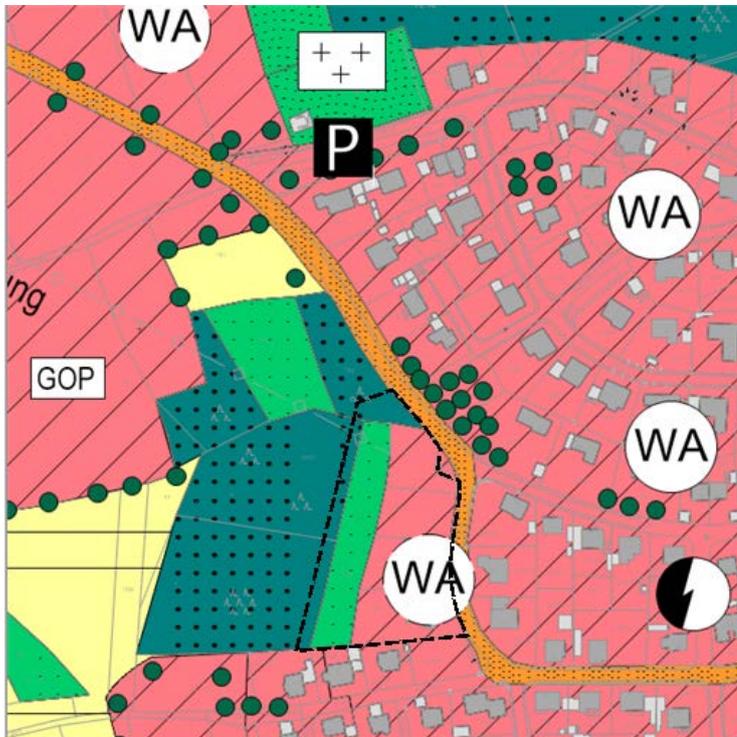


Bild 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Röttenbach Geltungsbereich des Bebauungsplans mit schwarzer Blocklinie dargestellt.

2 Beschreibung des Bestandes

2.1 Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bezüglich seiner aktuellen Nutzung in verschiedenen genutzte Bereiche aufgeteilt. Im Süden an der Breitenlohe Straße bestehen zwei Wohngebäude, eine Stellplatzfläche sowie ein Scheunengebäude für die Lagerung von Hackschnitzeln. Nördlich davon schließt, auf Flur Nrn. 183, 183/ 1 sowie einer Teilfläche von Fl.-Nr. 188 eine Grünlandnutzung (derzeitige Nutzung Pferdekoppel) an. Das Grundstück Flur Nr. 188 wird daneben auch als Erschließungsweg zu der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Scheunengebäude genutzt. Westlich und nördlich davon befinden sich jeweils ein Streifen der angrenzenden Flurstücke 182 und 188 mit Nadelmischwald.



Bild: Plangebiet von Norden mit Blick auf Gebäudebestand



Bild: Westlicher Gebietsrand mit Blick auf Hackschnitzelscheune



Bild: Plangebiet Blick nach Norden



Anbindung Flur Nr. 188



Bild: Bushaltestelle und Wasserbehälter (direkt angrenzend, außerhalb)

2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Breitenloher Straße gesichert, von der aus die Zufahrtsmöglichkeit zur Flur Nr. 188 besteht



Bild: Anbindung der Grundstücke von der Breitenloher Straße aus

2.3 Ortsgestalt/ Topographie

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets sowie der Bestandsbebauung im Gebiet bestehen aus ein bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Der vorherrschenden Bautypen ist E+D mit nahezu ausschließlich mit ausgebauten Satteldächern oder Walmdächern, Dachneigung sind in der breiten Spanne zwischen ca. 25 bis 45° vorhanden. Dachaufbauten sind hauptsächlich in Form von Spitz- bzw. Schleppegauben vorhanden. Nebengebäude sind in Form eines Schuppengebäudes vorhanden. Das Scheunengebäude auf Flur Nr. 188 besitzt ein flachgeneigtes Pultdach mit PV-Nutzung.

Hinsichtlich der Topographie fällt das Gebiet von Norden nach Süden wie auch von Osten nach Westen leicht ab.



Bild: 3D-Darstellung städtebauliches Umfeld – Quelle 3D-Viewer BayernAtlas (02/2025)

2.4 Grünbestand

Gehölzbestand im Gebiet ist in Form einer jungen Kiefer im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt zu Flur Nr. 188 sowie in einer Eichengruppe aus drei Bäumen an der Straße nördlich des Einmündungsbereichs vorhanden wovon ein Baum sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs befindet sich ein Nadelmischwald mit überwiegendem Kiefernbestand in dem sich einzelne Eichen bzw. Buchen integriert sich.

Neben dem Scheunengebäude besteht ein Streifen Jungpflanzung aus Hainbuchen. Die bereits bebauten Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich verfügen in ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen über eine schöne Gehölzeingrünung aus Hecken und Obstbäumen.

Die östlich bestehende Bauzeile weist eine gute Grundstücksein- bzw. durchgrünung mit Obstbäumen und einer nahezu durchgängigen Hecke zum Plangebiet auf. Das Gebiet ist außen her durch einen gemischten Nadel- und Laubholzbewuchs bereits gut eingegrünt.



Bild: Eichengruppe und Kiefer im Einmündungsbereich zu Fl-St. 188



Bild: Nadelmischwald im Westen



Bild: westliche Grundstückseingrünung Bestand



Bild: Hainbuchenjungpflanzung Flur 188 u. Bestangseingrünung

2.5 Baugrundsituation und Versickerungseigenschaft

Eine Erkundung der Baugrundsituation und der Versickerungseigenschaften wurden zum jetzigen Stand der Planung noch nicht vorgenommen, es wird jedoch von einer ausreichenden Sickerfähigkeit der Böden ausgegangen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits teilweise erschlossenen Siedlungsbereich. Die an der Breitenloher Straße befindlichen Grundstücke können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Für den Anschluss der Bauflächen an den Schmutzwasserkanal auf Flur. Nr. 188 wird voraussichtlich ein Pumpenanschluss erforderlich.

Das Niederschlagswasser soll, gemäß den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) § 55 Abs. 2, bei Fehlen eines Regenwasserkanals oder einer geeigneten Ableitungsmöglichkeit in einen Vorfluter, ortsnah - i.d.R. direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken – versickert werden. Für die Entwässerung des Baugebiet wird derzeit eine Versickerung auf den Baugrundstücken angestrebt.

2.7 Immissionsschutz, Bodenschutz und Wasserrecht

Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt an der Breitenloher Straße die den Ortsteil Mühlstetten mit dem Ortsteil Oberbreitenlohe verbindet. Die bestehenden Gebäude Breitenloher Straße 23 und 25 werden als Wohngebäude genutzt, im Südwesten besteht ein Scheunengebäude für die Lagerung von Hackschnitzeln. Es wird davon ausgegangen, dass auch weiterhin von einer Verträglichkeit im Wohngebiet ausgegangen wird.

Bodenschutz und Wasserrecht:

Der Gemeinde sind Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen für den Planungsbereich nicht bekannt. Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

2.8 Belastungen und Bindungen

- Biotope aus der Biotopkartierung Flachland sind im Gebiet und näheren Umfeld nicht verzeichnet.
- Im Gebiet sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich unter Schutz stehenden Flächen verzeichnet oder vom Plangebiet betroffen.
- Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen.
- Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

2.9 Artenschutz

Eine Artenschutzuntersuchung wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Bestandssituation und Bestandsnutzungen artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht wesentlich betroffen werden.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im Nordwesten des Ortsteils Mühlstetten, soll eine ca. 0,8 ha große Fläche als Allgemeines Wohngebiet bereitgestellt werden. Das Planungsgebiet grenzt nach Osten und Norden und Süden an die bestehende bebaute Ortslage an. Nach Westen und Süden wird das Plangebiet unmittelbar von Waldflächen begrenzt.

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen.

Das Plangebiet entwickelt sich nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der die Bereitstellung einer Wohnbaufläche sowie Grünland und Waldflächen darstellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die bestehende Flächenbereitstellung in einem Teilbereich in Wohnbaufläche geändert. Es wird von der Möglichkeit des § 8 (3) BauGB Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan im Parallelverfahren aufzustellen.

Zur Ausweisung dieses Bereiches als Allgemeines Wohngebiet dient der Bedarfsdeckung an Wohnbauland im Rahmen einer Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers.

3.1.2 Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts

Gemäß §§ 2 und 2 a des Baugesetzbuches (BauGB) besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Der Umweltbericht muss den formalen Anforderungskriterien nach § 2 a und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a entsprechen. Die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführt.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Die Gemeinde hat auf ein vorgelagertes Scopingverfahren verzichtet. Der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes werden nach dem Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB je nach Erfordernis angepasst. Die sich im Geltungsbereich befindlichen Grünlandflächen sind ohne weiteren Gehölzbestand. Durch die Planung wird in den Waldbestand am westlichen Rand des Geltungsbereichs eingegriffen.

Weiter wird der Umweltbericht den Umweltbehörden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zur Kenntnis gegeben und mit ihnen abgestimmt, damit die Anregungen und/ oder Bedenken über den Bebauungsplan auf einer umweltfachlich gesicherten Informationsgrundlage getroffen werden können. Weiter dient die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Kommune zur abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan.

3.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans ist neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Aus dem BNatSchG sind im Bebauungsplan des Weiteren die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus § 1: die dauerhafte Sicherung,

- von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- von Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

- von Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.
- und die Bestimmungen aus Abschnitt 4 zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft zu beachten.

Bezogen auf Schallimmissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Zur Untersuchung und Bewertung möglicher Geruchs- und Geräuschimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet einwirken könnten, kann die TA-Lärm und des Arbeitspapiers des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen werden.

Ferner sind zur Aufstellung des Bebauungsplans das Schutzgut Boden betreffende Ziele aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bayerische Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sowie das Schutzgut Wasser betreffende Ziele aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) relevant.

Fachplanungen und Verordnungen

Biotopkartierung:

Im geplanten Baugebiet sind keine für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereiche vorhanden, auch keine kartierten Biotope nach Biotopkartierung Flachland.

Im Gebiet sind auch keine sonstigen naturschutzrechtlich unter Schutz stehenden Flächen verzeichnet oder vom Plangebiet betroffen. Für die Vernetzung von Lebensräumen besitzt die Fläche keine wesentliche Bedeutung.

Gewässerschutz:

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Alllastenkartierung:

Es sind im Plangebiet keine Alllasten bekannt.

Denkmalschutz:

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Vorgaben des Artenschutzes

Derzeit wird von der Gemeinde davon ausgegangen, dass die Belange des Artenschutzes nicht wesentlich betroffen sind. Sollten sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens fachliche Erfordernisse ergeben werden diese weiter untersucht.

Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen

Landschaftsplan, Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LP) als Wohnbaufläche (W) Grünland und Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht vollständig dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2, Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Für den Bereich der Grünland- und Walddarstellung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB für diesen Teilbereich geändert. Ziel ist die Gesamtdarstellung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet.

Bebauungsplanung

Vorliegender Umweltbericht soll die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geäußerten Anregungen der umweltrelevanten Behörden aufgreifen und ergänzen bzw. präzisieren, soweit sich aufgrund des Planungsfortschritts neue Aspekte im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ergeben. Derartige Aspekte könnten sich neben der Bestandsaufnahme insbesondere aus den Planungen und möglicherweise zu erstellenden Untersuchungen zum Immissionsschutz, zur Bodenbeschaffenheit, zur Abwasserbeseitigung, zur Lufthygiene, zur Grünordnung und zur Ermittlung von Ausgleich und Ersatz ergeben.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es werden die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase der Anlagen und Gebäude vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen (z. B. Zerstörung von Vegetation und Lebensräumen von Tieren, Verschmutzung durch Stäube). An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z. B. möglicher Flächenverlust, Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, kultureller Güter sowie aller Sachgüter und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen (bzw. dauerhafte Wirkungen nach Realisierung) sind mögliche Emissionen von Geräuschen (Lärm), Licht, Wärme, Abluft, Abgase und Abwasser aus Betrieb sowie Zu- und Abfahrten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.2.1 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Fläche selbst hat innerhalb des Gemeindegebietes keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Das Plangebiet wird aufgrund der privaten Wald- und Grünlandnutzung weder von der angrenzenden Bevölkerung noch von Besuchern wesentlich für Freizeitaktivitäten genutzt und besitzt so keine Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung.

Ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen nicht vor. Das Plangebiet befindet sich nach unserem Kenntnisstand in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der durch die Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde.

Auswirkungen

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit keine Rolle, da er bisher als Grünland/ Pferdekoppel und forstwirtschaftlich genutzt wird.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld (Lärm und Immissionen) sowie visuelle Beeinträchtigungen bezüglich Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bereitstellung von ca. 5-7 Wohnbaugrundstücken ausgehenden Wirkungen ist die bereits bestehende südlich, nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung betroffen. Auswirkungen auf die weitere Ortslage von Mühlstetten können ausgeschlossen werden.

Geräuschbelastungen:

Das Plangebiet liegt an der Breitenloher Straße die den Ortsteil Mühlstetten mit dem Ortsteil Oberbreitenlohe verbindet. Die bestehenden Gebäude Breitenloher Straße 23 und 25 werden als Wohngebäude genutzt, im Südwesten besteht ein Scheunengebäude für die Lagerung von Hackschnitzeln. Es wird davon ausgegangen, dass auch weiterhin von einer Verträglichkeit im WA ausgegangen wird. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nach jetzigem Kenntnisstand auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bauflächenausweisung kommen ca. fünf bis 7 Bauparzellen hinzu. Dadurch erhöht sich der Anliegerverkehr und führt zu einer untergeordneten Verstärkung der Belastung der angrenzenden bestehenden Nutzungen durch Verkehrsgläusche.

Aufgrund der Größe der Fläche und der Tatsache, dass es sich hier ausschließlich um Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen handelt, und der Zuordnung zur Breitenloher Straße wird diese zusätzliche Belastung als eher gering eingestuft. Geräuschemissionen treten untergeordnet aus der Nutzung des Scheunengebäudes für die Lagerung von Hackschnitzeln auf. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung von Geräuscheinwirkungen werden im notwendigen Umfang bei der Gebäudeplanung berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplans werden momentan keine Maßnahmen vorgesehen.

Landwirtschaftliche Immissionen: An den Grenzen des Plangebietes liegen private Waldflächen. Die Nutzer der Wohnbaufläche müssen davon ausgehen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Waldnutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen stattfinden und dadurch unvermeidliche Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm forstwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. entstehen. Diese sind aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung sind nicht vorgesehen.

Ergebnis:

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand, seiner Erschließbarkeit und der umgebenen Randnutzungen unter der Prämisse einer entsprechenden Eingrünung und der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie den festgelegten Schallschutzmaßnahmen für ein Allgemeines Wohngebiet geeignet. Die Wohnbaufläche wird über das bestehende Erschließungssystem sowie einen privaten Erschließungsweg angebunden. Unzulässige Beeinträchtigungen durch eine Verkehrsbelastung der bestehenden Siedlungsgebiete werden nicht erwartet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen werden nicht erwartet. Es ergibt sich daher kein weiterer Kompensationsbedarf.

3.2.2 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Anschluss an die bebauten Bereich im Süden, Norden und Osten und Waldflächen in Form eines Nadelmischwaldes (überwiegend Kiefernforst mit vereinzelt Buchen- und Eichenstandorten im Westen).

Im gesamten Plangebiet sind keine Biotope nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern kartiert. Im Bereich als Grünland (Pferdekoppel) genutzten Flächen kann hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt von einer geringen Artenvielfalt und Zusammensetzung ausgegangen werden. Der Landschaftsplan stellt diese Fläche ebenfalls nicht heraus.

Das Arten- und Lebensraumpotential in diesem Bereich wird durch die Grünland und Waldnutzung geprägt. Für die Tierwelt bietet das der Waldstreifen im Untersuchungsgebiet aber relativ günstige Bedingungen, da der Bereich einem relativ geringen Nutzungsdruck unterliegt. Insbesondere gehen durch den, wenn auch flächenmäßig untergeordneten, Verlust von Waldflächen mit geringem Nutzungsdruck Lebensraum für Tiere dauerhaft verloren Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Auswirkungen

Auch genutzten Grünland-, Wohngebietsflächen, kommt eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, besonders unter dem Aspekt der Vernetzung von Trittsteinbiotopen zu. Weiter ist neben der Beeinträchtigung einer natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten und intensive Arbeitsabläufe die zukünftige Bodenversiegelung als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen: Dem Boden wird durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Ergebnis

Bei den überbauten bzw. teilversiegelten Flächen kommt es größtenteils zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der nichtüberbaubaren Bereiche der Wohnbaugrundstücke wie auf den Grünflächen im Gebiet werden jedoch durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Grundstücks-, und Dachbegrünung, in absehbarer Zeit neue Qualitäten entstehen die neben den gestalterischen Aspekten zumindest in diesen Bereichen neben einer optischen Aufwertung die Chance zu einer Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bieten.

Im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung werden durch geeignete grünordnerische Maßnahmen die Umweltauswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes größtmöglichst minimiert, so dass insgesamt eine geringe Erheblichkeit für Tier- und Pflanzenwelt erwartet wird.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der entsprechend auszugleichen ist. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch weitere grünordnerische Festsetzungen vollständig auszugleichen.

Die konkreten Flächen und Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden im Zuge der weiteren Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Roth abgestimmt.

3.2.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Bereich liegt in keinem Schutzgebiet einer Wasserversorgung. Die Fläche des Bebauungsplans ist als Grünland und als Wald genutzte Fläche mit Ausnahme der bereits bebauten Flurstücke Breitenloher Straße 23 und 25 (Fl.-Nrn. 185 und 183/2) und Teilflächen der Fl.-Nr. 188 (Scheunengebäude), unversiegelt. Somit ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte natürliche Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert.

Auswirkungen

Da das Plangebiet in keinem Schutzgebiet einer Wasserfassung liegt wirken sich die baulichen Eingriffe weder stofflich noch mengenmäßig auf die Trinkwasserversorgung aus.

Durch Überbauung und Versiegelung kommt es jedoch zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der angestellten Baugrunduntersuchung sind bei Gründungsmaßnahmen von Baukörpern Eingriffe in das genutzte Grundwasservorkommen nicht zu erwarten. Es sind dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung von Flächen und der damit verbundenen verstärkten Anfall von Oberflächenwasser und Beschleunigung des Abflusses gestört. Wesentliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden, aufgrund des begrenzten Flächenumfangs, des geringen Versiegelungsgrades des durchgrünten Wohngebietes jedoch nicht erwartet.

Ergebnis

Aufgrund der Art und des geringen Maßes der baulichen Nutzung, durch die festgesetzte Dachbegrünung für Nebengebäude und Garagen, die empfohlenen Maßnahmen der Regenrückhaltung und teilweisen Förderung der natürlichen Versickerung durch Festsetzungen zu Oberflächenbelägen, können die Eingriffe in den Wasserhaushalt im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung teilweise minimiert werden.

Das Vorhaben stellt aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers dar. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

3.2.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut BodenBeschreibung

Das Plangebiet besteht größtenteils aus als Grünland genutzten Flächen diese sind mit Ausnahme der bereits baulich genutzten Teilflächen weitgehend unversiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung als Pferdekoppel und Waldnutzung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorliegen.

Die Fläche weist mit Ausnahme der bebauten Flächen und des bestehenden Zufahrtsweges entlang des jetzigen Waldrands ein weitgehend erhaltenes Bodenprofil und natürliche Bodeneigenschaften auf. Dementsprechend bestehen natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen und Grundwasserneubildung, die durch eine Neubebauung ge-/zerstört werden.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet. Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als gering vorbelastet zu beurteilen. Er weist nach hiesigem Kenntnisstand, aufgrund der genannten bestehenden Nutzungen, eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Es ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Nutzung eine Bodengefährdung auszuschließen ist und sich der Untergrund für eine Bebauung eignet.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert. Durch die Anlage von Gebäuden und/oder Zufahrten/Stellplätze wird ein gewisser Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Im direkten Bereich der Bebauung und Erschließungswege ist ein Funktionsverlust unvermeidlich. Die momentan vorhandene Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die geplante Bebauung, insgesamt reduziert. Als mögliche Folgen sind insbesondere ein erhöhter Oberflächenabfluss und somit eine verringerte Grundwasserneubildung, sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu nennen.

Ergebnis

Eine Minimierung dieser Störungen ist anzustreben. Hierzu sind neben der nutzungsabhängigen Festsetzung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades und Maßnahmen wie z.B. die Beschränkung der überbaubaren Flächen vorzusehen.

Der geplante Eingriff hat nach entsprechenden Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der Bebauungs-/Grünordnungsplanung keine tiefgreifenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden als geringe Erheblichkeit zu beurteilen.

3.2.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Der Planungsbereich liegt auf einer nach Westen und Süden leicht abfallenden Fläche am nordwestlichen Rand der Ortslage also im Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen. Im Planbereich kommt es zu keiner Schadstoffbelastung der Luft.

Röttenbach gehört klimatisch zum mittelfränkischen Becken. Das Klima zeigt sowohl maritime als auch kontinentale Einflüsse. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch relativ kalte Winter und warme Sommer. Hauptwindrichtung ist Westen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei ca. 600-700 mm.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert. Die momentan vorhandene Durchlässigkeit der Böden wird aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die Bebauung und die Zufahrten, Stellplatz- und Erschließungsflächen insgesamt reduziert. Als mögliche Folgen sind u.a. Beeinträchtigungen des Klimas wie lokale Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit zu nennen. Die Funktion des bisher unbebauten Gebietes, zumindest als lokales Kaltluftabflussgebiet, geht teilweise verloren. Auf Grund der festgesetzten Durchgrünung sowie der Tatsache dass das Plangebiet an Waldflächen angrenzt wirkt die Beeinträchtigung jedoch nur in begrenztem Umfang.

Ergebnis

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards des GEG und moderner Heizanlagen ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als gering zu beurteilen. Es ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

3.2.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich auf einer nach Westen und Süden leicht abfallenden Fläche am nordwestlichen Rand der Ortslage. Die Fläche grenzt im Süden Norden und Osten an die bestehende Bebauung an. Nach Westen grenzt die Fläche an Wald. Die Grundstücke weisen jeweils zum Bebauungsrand überwiegend eine Begrünung vorwiegend aus Sträuchern und Büschen auf.

Im Plangebiet sind keine Erholungsmöglichkeiten vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes kommt es zu Überbauung von Teilen als Grünland (Pferdekoppel) genutzten Flächen. Das bestehende Orts- und Landschaftsbild wird sich bei Realisierung des Wohngebietes verändern. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, da in Teilen landschaftlicher Freiraum entfällt und der Bereich den Charakter einer Baufläche annimmt. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich neben der Größe des Baugebietes vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der jeweiligen Bebauung, die bei einer Wohnbebauung mit hohem Gartenanteil an sich eher gering einzustufen ist.

Durch die landschaftliche Einbindung mit Durchgrünung des neuen Baugebietes kann eine wesentliche Beeinträchtigung bei geringer Fernwirksamkeit ausgeschlossen werden.

Weiter wird durch eine qualifizierte Grünordnung im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung mit der Festlegung für einer Durchgrünung dieser Fläche die Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation, der beabsichtigten festgesetzten Eingrünungen und der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung mit einer geringen Erheblichkeit zu beurteilen.

3.2.7 Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung / Auswirkungen

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt.

Durch das Vorhaben gehen Grünland in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha und Waldflächen in einer Größenordnung von ca. 600qm verloren. Der Verlust ist im Untersuchungsraum nicht zu kompensieren, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen.

Ergebnis

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans besteht ein Hinweis, nach dem Funde auf den Grundstücken gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Verloren gehende Grünland- und Waldflächen werden finanziell durch den Verkauf der Baugrundstücke kompensiert.

Die Umweltauswirkungen der Erweiterungsfläche lassen keine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten.

3.2.8 Wechselwirkungen

Es gehen Wechselwirkungen von der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung aus. Betroffen ist vor allem die Tier- und Pflanzenwelt (artenarme Vegetationsbestände und entsprechende Tiergemeinschaften) in diesem Bereich. Weitere Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nicht.

Durch die Bebauung der Flächen werden keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung weiter als Grünland und im bestehenden Umfang baulich genutzt. Die bestehenden Verhältnisse der Grünlandnutzung mit artenarmen Vegetationsbestand sowie die bisherige Fernwirkung des Plangebietes bleiben bestehen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

Das Stufensystem gem. § 19 BNatSchG wird hier in Ansatz gebracht:

- Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden,
- Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren,
- Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen, bzw. zu kompensieren (vgl. § 200a, Satz 1 BauGB).

Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 21 Abs. 1 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird durch den Anliegerverkehr bestimmt. Durch bestehende Situation wird von keiner unzumutbaren Belastung ausgegangen. Nachteilige Umweltauswirkungen durch vom Plangebiet ausgehende Schallemissionen werden nicht erwartet.

Lufthygiene

Durch die Wohnnutzung und den Anliegerverkehr ist ausschließlich mit einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Eine wesentliche Auswirkung auf die Luftschadstoffbelastung wird nicht erwartet.

Ein weitergehender Ausgleich für das Schutzgut Mensch wird nicht erforderlich.

3.4.2 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Wohngebietsausweisung werden als Grünland genutzte Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar. Es ist davon auszugehen dass die gesamte Fläche durch Einfriedungen als Einstandsfläche für Wild verloren geht.

Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden vom Vorhaben nicht berührt. Besondere Schutzfunktionen bestehen für das Planungsgebiet nicht. Unter Berücksichtigung der mit der geplanten Bebauung entstehenden Baumpflanzungen sind langfristig erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar. Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden gem. Art. 6 a Abs. 3 und 4 BayNatSchG dargestellt und in einem Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Einzelnen beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und vollständig oder teilweise auszugleichen. Hier sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde erforderlich.

Im Plangebiet sind im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen und der Baukörper folgende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Pflanzen- und Tierwelt vorgesehen:

- Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Zur Begrünung der unbebauten Bereiche der Baugrundstücke wird pro 250 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt.
- Die Dachflächen der Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern sind, zur Förderung der Wasserrückhaltung, Verdunstung und Förderung der Biodiversität, mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.
- Als Maßnahme zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Tierwelt insbesondere zur Schutz von Insekten, werden Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen getroffen, wonach nur die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin gestattet ist.

Durch die Pflanzmaßnahmen werden Freibereiche geschaffen, die zu einer guten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen für den Arten- und Biotopschutz und Förderung der Biodiversität übernehmen werden.

Die Pflanzmaßnahmen tragen zudem zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der Baumanteil übernimmt durch sein klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt

Die Gestaltung der Gärten bindet das Plangebiet in die Umgebung ein und gleicht damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild aus.

Die angeführten Maßnahmen gleichen zusammen mit den im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten noch zu ermittelnden und festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt aus.

3.4.3 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen und deren Zufahrten. Hier werden versickerungsfähige Beläge, bestehend als wasser- und luftdurchlässigem Pflaster festgesetzt. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen.

Die Rahmenbedingungen für die konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser werden grundsätzlich als machbar eingestuft.

Der unverzügerte Abfluss des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen ist jedoch in Abhängigkeit zur Versickerungsfähigkeit des Bodens größtmöglich zu vermeiden. So soll das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen durch die Festsetzung von Dachbegrünungen bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern von Garagen und Nebengebäuden zurückgehalten und verdunstet werden und gem. Empfehlung nach Möglichkeit auf dem Privatgrund in Zisternen gesammelt werden. Auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Zufahrten trägt zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses bei und erhält zumindest teilweise die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser, hier besonders die Grundwasserneubildung, ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar. Mit den im Rahmen des Bebauungsplans formulierten Grundsätzen zur Versickerung und offenen Ableitung werden dem Schutzgut Wasser jedoch Rechnung getragen und die Beeinträchtigung als vertretbar und z.T. ausgleichbar eingestuft.

3.4.4 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden

Vorhabenbedingt wird das bisher weitestgehend unversiegelte Plangebiet durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungswegen versiegelt bzw. im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten teilversiegelt.

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und Zuwegungen im Plangebiet unvermeidlich. Der Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens in Bezug zum Temperatur-, Gas- und Stoffausgleich und die Behinderung bzw. der Verlust von Lebensgemeinschaft im Boden durch Überbauung sowie durch baubedingte Eingriffe werden erwartet. Weiter sind negative Auswirkungen wie die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens im Zuge der Erschließung und Bebauung prognostizierbar.

Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der Wege, Zufahrten und Stellplätze. Diese können z.B. in Schotterrassen oder in Pflaster mit breiter Rasenfuge und entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau ausgeführt werden, die zu einer Teilversiegelung dieser Flächen führen. Die nicht zu überbauenden Flächen sind zur Anlage von Grünflächen vorgesehen, so dass hier nach Abschluss der Baumaßnahme eine Regeneration der Bodenfunktionen eingeleitet wird. Das Vorhaben stellt somit aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar. Mit den im Rahmen des Bebauungsplans formulierten Grundsätzen zur Minimierung der Versiegelung wird dem Schutzgut Boden jedoch Rechnung getragen und die Beeinträchtigung als vertretbar und z.T. ausgleichbar eingestuft.

3.4.5 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft

Durch die Überbauung werden große Teile des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr positive Funktionen wahrnehmen. Die unvermeidbare Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) stellt jedoch wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen keine bedeutsame Beeinträchtigung für den Klima- bzw. Lufthaushalt dar.

Durch die Festsetzungen zu Neuanpflanzungen von Gehölzen innerhalb der Bauflächen sowie durch Festsetzungen zur Grundstücks- und Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern wird das Aufheizen von Gebäuden vermieden bzw. reduziert und die Verdunstung gefördert. Neben dem gestalterischen Aspekt wirkt sich eine sinnvolle Bepflanzung positiv auf das Mikroklima (Temperatur, Luftfeuchte), auf die Luftreinhaltung (Bindung von Stauben an der Blattoberfläche), auf die Wasserrückhaltung und auf die Geräuschreduzierung aus. Erhebliche nachteilige lufthygienische und klimatische Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen des Lufthaushaltes für die Region weitgehend aus.

3.4.6 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit guter Qualität. Durch die Bebauung der als Grünland genutzten Flächen wird eine weitere neue Baufläche am Rande von Mühlstetten entwickelt, die sich ortsgestalterisch auswirkt.

Durch die Grünordnung mit der Festlegung von Baumpflanzungen zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung dieser Fläche werden die Auswirkungen des Baugebietes auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert. Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper untergeordnet bleibt, wird die Höhenentwicklung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsbilderträgliches Maß begrenzt.

Im Plangebiet selbst bestehen keine nennenswerten Erholungsmöglichkeiten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund des Verlustes von Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung als geringfügig einzuschätzen.

Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen auf Landschaft und natürliche Erholungseignung weitgehend aus.

3.4.7 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans besteht der Hinweis, das gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, Funde auf den Grundstücken unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Das Schutzgut Kulturgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Die wirtschaftlichen Einbußen an Waldflächen werden im Rahmen des Verkaufs bzw. der Nutzung von Bauland finanziell kompensiert.

Die Wohngebietsausweisung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

3.4.8 Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen

Durch die Wohngebietsausweisung bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/ Klima/ Landschaft und Mensch. Diese Wechselwirkungen sind nicht zu minimieren. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt besitzen die Wechselwirkungen durch die Wohngebietsausweisung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft/ Klima/ Landschaft und Mensch.

3.5 Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)

3.5.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Gemeinden gehalten, Möglichkeiten zur Vermeidung zu untersuchen. Die Gemeinde Röttenbach überplant mit dem Bebauungsplan, zur kurzfristigen Bereitstellung von Bauland, teilweise bereits bebaute und entlang der Breitenloher Straße bereits ver- und entsorgungstechnisch vorbereitete Flächen. Im rückwärtigen Anschluss werden Bereiche entlang eines bestehenden privaten Erschließungswegs zur Abrundung der Siedlungsentwicklung bis zur angrenzenden Waldfläche mit aufgenommen. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, so dass von einer zeitnahen Realisierung ausgegangen werden kann.

3.5.2 Alternative Bebauungskonzepte

Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes ist abhängig von der konkreten Nachfragesituation der potentiellen Bauwerber und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand. Alternative Erschließungs- und Bebauungskonzepte für die Flächen wurden im Vorfeld diskutiert, gewichtet und abgewogen bevor sich die Gemeinde für die vorliegende Ausgestaltung einer angepassten Einzelhausbebauung, mit Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf den bebauten Bestandsgrundstücken für die Fläche am Ortsrand entschlossen hat.

3.6 Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von davon auszugehen, dass nach der Verwirklichung des Bebauungsplans negative Umweltauswirkungen auftreten.

Die Behörden unterrichten die Kommune im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere nicht vorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Störunfallrisiko bei der Nutzung als Wohngebiet oder auch ein Unfallrisiko z.B. durch benachbarte Baugebiete, Straßen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen besteht nicht. Weiter liegt das Plangebiet nicht im potentiellen Einwirkungsbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung¹.

Es besteht auch kein Risiko für andere Katastrophen. So liegt das Plangebiet nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet und es sind auch keine andere Georisiken bekannt.

3.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird neben den Aussagen des Landschaftsplanes der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wird der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Für die untersuchten Schutzgüter und die jeweiligen Auswirkungen der Planung lassen sich, aus Ermangelung vertiefter Untersuchungen teilweise nur abschätzende Angaben machen. Dementsprechend können die zu erwartenden Beeinträchtigungen zwar formuliert, aber nicht durch Datenmaterial konkretisiert werden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bestehen jedoch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen, so dass weitere tiefer gehende Untersuchungen unverhältnismäßig erscheinen.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung entstehen. Es sollen so unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen möglichst früh erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe angewandt werden.

Zur Sicherung eines intakten Ortsbildes ist die Neupflanzung der Bäume und Umsetzung der Grünordnung durch die Gemeinde sowie die entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Stellplatzflächen zur Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu prüfen.

Art, Umfang und Zeitpunkt der Prüfungen bestimmt jeweils die Kommune selbst.

3.9 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Bestandsbetrachtungen zeigen, dass die Schutzgüter im Plangebiet bereits geringe Beeinträchtigungen aufweisen und insgesamt geringe Wertigkeiten auch für den Artenschutz besitzen. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird insofern Rechnung getragen, als für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht. So sind die Schutzgüter, Klima und Luft, Mensch und Kulturgüter, Landschaft sowie deren Wechselwirkungen nur in geringem Umfang oder nicht vom Vorhaben betroffen. Die Beeinträchtigungen in den o.g. Schutzgütern sowie sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet weitgehend ausgleichbar.

Die Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere/Pflanzen werden durch die grünordnerischen Festsetzungen weit möglichst minimiert. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie für Pflanzen ist zumin-

¹ siehe Seveso-III-Richtlinie: Abstandsgebote nach Art 13

dest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht kompensierbar, wird aber durch die im Rahmen des Bebauungsplans formulierten Grundsätze zur Begrünung und Durchgrünung soweit insgesamt minimiert, dass die Beeinträchtigungen als vertretbar und z.T. als ausgleichbar eingestuft werden können.

Die wirtschaftlichen Einbußen durch den Verlust von als Grünland genutzten Flächen werden im Rahmen des Verkaufs bzw. durch die Nutzung der Fläche als Wohngebiet finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, wie die Auswirkungen von Lärm, Abgasen, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung, sowie die Höhenbegrenzung der Baukörper, tragen dazu bei, die visuellen Wirkungen der geplanten baulichen Anlagen in Bezug zur Umgebung zu minimieren.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden bis zur Fassung für die förmliche öffentliche Auslegung gem. Art. 6 a Abs. 3 und 4 BayNatSchG dargestellt und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Abhandlung im Einzelnen beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und auszugleichen.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten- und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Der in der Eingriffsbilanzierung rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf deckt dann im vorliegenden Fall auch die Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogenen bewertbaren Merkmale des Schutzgutes Arten- und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit ab. Das Schutzgut Arten- und Lebensräume bildet im vorliegenden Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägungen in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Bezogen auf einen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird festgestellt, dass das beabsichtigte Gebiet nicht fernwirksam ist und der Eingriff durch die im Rahmen der Planung festgesetzten Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung und Höhe der baulichen Anlagen abgedeckt wird und die Gemeinde keine weiteren Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes für erforderlich hält.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind. Insgesamt kann von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird demnach vom Regelfall ausgegangen.

3.10 Zusammenfassung

Im Nordwesten des Ortsteils Mühlstetten soll eine ca. 0,8 ha große, als Grünland und bereits zu Wohnzwecken genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet bereitgestellt werden. Der Flächenanteil der bereits für Bauzwecke genutzten Flächen beträgt ca. 3.200m². Im Süden Norden und Osten grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Nach Westen begrenzen Waldflächen den Geltungsbereich.

Bedingt durch eine gesteigerte Nachfrage nach Bauland aus dem Gemeindegebiet hat der Gemeinderat von Röttenbach deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Die Neuausweisung orientiert am kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Bauland in Röttenbach und entwickelt sich teilweise aus dem Flächennutzungsplan. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wertvollen Lebensräume betroffen allerdings wird die Funktion der Fläche in Bezug auf Tier und Pflanzenarten zumindest zeitweise beeinträchtigt. Durch Festsetzungen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert. Das Monitoring sieht weiter eine Prüfung der festgelegten Maßnahmen der Pflanzungen vor.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen (Gebäude)	Betriebsbedingte Auswirkungen (nach Realisierung)	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere/ Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft / natürliche Erholungseignung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind. Insgesamt kann von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird demnach vom Regelfall ausgegangen.

4 Planung

4.1 Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine städtebauliche Maßnahme dar, um der Nachfrage nach Eigenheimen für Familien in der Gemeinde nachkommen zu können. Der Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten hat deshalb beschlossen für bereits überwiegend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Fläche liegt in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und ist gut an das bestehende Ver- und Versorgungsnetz anschließbar. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen kann eine angepasste Nachverdichtung auf den bebauten, aber planungsrechtlich noch nicht gesicherten Flächen erfolgen.

4.2 Begründung der Festsetzung

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festlegung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird 0,4 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der bereitgestellten Flächen zu ermöglichen und mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Ergänzend erfolgt die Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen - als Höchstgrenze - zur Gewährleistung der Einbindung der neuen Baukörper in das städtebauliche Umfeld. Entsprechend der Lage der zukünftigen Bauparzellen werden entlang der Breitenloher Straße maximal zwei Vollgeschosse als Regelgeschosse zugelassen, in der dahinterliegenden Bauzeile werden zur Abstufung der Bauhöhen hingegen zwei Vollgeschosse nur im Bautyp E + D zugelassen. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird zur gestalterischen Einbindung der zukünftigen Baukörper durch die Festlegung von maximalen Traufhöhen, Dachformen und Dachneigungen ergänzt.

4.2.2 Bautypen, baugestalterische Festsetzungen

Die festgesetzten Bautypen sowie die Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sollen die Einpassung des neuen Baugebietes in das vorhandene Ortsbild gewährleisten.

Im Baugebiet wird aufgrund der Ortsrandlage und des vorherrschenden städtebaulichen Umfeldes maximal zweigeschossiger Bautypen zugelassen. Die Gebäude sind als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und 30 -45° Dach (E+D) vorgesehen, wobei zur Erreichung der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden muss. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind bei diesem Bautyp E+D ein Kniestock von 75 cm sowie Dachgauben zulässig.

4.2.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch die Einbindung der neuen Baukörper in das bestehende städtebauliche Umfeld unterstützt, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf großen Bestandsgrundstücken geschaffen.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art 6 BayBO.

4.2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt an der Breitenloher Straße und wird von dort aus direkt erschlossen. Die Anbindung der westlich davon gelegenen Grundstücke an die Breitenloher Straße erfolgt über einen privaten Erschließungsweg im Bereich der bereits bestehenden Zuwegung zum bestehenden Scheunengebäude im Südwesten des Plangebietes.

4.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden, teilweise in Kombination mit anderen Festlegungen, insbesondere zur Begrenzung der Versiegelung im Baugebiet, Rückhaltung und Versickerung von auf den Oberflächen anfallendem Niederschlagswasser, Förderung der Verdunstung und Verbesserung des Kleinklimas sowie der Grundwasserneubildung getroffen. Daneben finden sich Festsetzungen zur Grundstücks- und Baugebietseingrünung getroffen, die neben grünordnerischen Belangen auch der verbesserten Einbindung der Baukörper und des gesamten neuen Wohnbaugebietes in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

Hierzu werden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

Unter dem Grundsatz einer Forderung die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, werden versickerungsfähige Oberflächenbeläge für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten, auch Garagenzufahrten festgesetzt.

Zur Eingrünung des Baugebietes und der Baugrundstücke wird die Pflanzung von sog. Hausbäumen vorgeschrieben. Auf die Festlegung einer verbindlichen Pflanzliste wird verzichtet, jedoch wird empfohlen bei Baumpflanzungen vorzugsweise heimische, standortgerechte Obsthochstämme regionaltypischer Sorten² zu verwenden.

Weiter wird darauf hingewiesen das anfallende Niederschlagswasser möglichst in Zisternen zwischen zu speichern und z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Hierdurch soll der Verbrauch von Frischwasser reduziert und der Bau und Unterhalt öffentlicher Abwasseranlagen minimiert werden. Durch die Festsetzung begrünter Garagendächer wird daneben, die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert.

Stein-, Schotter-, Splitt-, Kiesflächen oder ähnliches sind weitgehend ökologisch wertlos sind. Sie stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Neben mikroklimatischen Aspekten wird auch aus Gründen der Biodiversität die Verwendung von anorganischen Materialien (z.B. Marmorkies, Granitsplitt etc.) als Mulchschicht mit Ausnahme von Traufstreifen oder Wegebefestigungen ausgeschlossen.

4.2.6 Festsetzungen zum Artenschutz

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung und der intensiven Grünlandnutzung des Plangebiets wird davon ausgegangen werden, dass bezüglich des Artenschutzes keine wesentlichen Auswirkungen erwartet werden und auf weitere Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet werden kann.

Aus Artenschutzgründen werden jedoch im Bebauungsplan zur Vermeidung eventueller Beeinträchtigungen Festsetzungen getroffen. So sind Einfriedungen der einzelnen Grundstücke sockellos zu errichten, die für bodengebundene Insekten und Kleintiere keine Barrierewirkung hervorrufen. Ebenso wird als Maßnahme zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Tierwelt insbesondere zur Schutz von Insekten, werden Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen getroffen, wonach nur die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin gestattet ist.

² Der Bund Naturschutz Bayern mit dem Landschaftspflegeverband Mittelfranken haben unter http://www.bn-ansbach.de/themen/t1_artenbio-tops/t1_pdf/EmpfehlenswerteObstsorten_BN.pdf eine Liste empfehlenswerter Obstsorten für Mittelfranken zur Verfügung gestellt, die als Anregung zur Artenauswahl herangezogen werden kann.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz

5.1 Vorbemerkungen

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch zu berücksichtigen:

4. ... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
7. ... die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Nach § 1 a (1) des Baugesetzbuches "Umweltschützende Belange in der Abwägung" ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Nach § 1 a (2) BauGB sind folgende Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen:

1. ... die Darstellung von Landschaftsplänen
2. ... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz),
3. ... die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt
4. ... die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck ...der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ...

Nach § 1 a (3) BauGB hat der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen zu erfolgen.

Für diesen Bebauungsplan wird zur Ermittlung des Ausgleichs und Ersatzes der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr angewendet.

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festsetzung einer Grundflächenzahl von mehr als 0,3 vorgesehen ist, sind die Planungsvoraussetzungen zur vereinfachten Vorgehensweise nicht gegeben. Somit werden mögliche, durch die Planungsmaßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Regelverfahren ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt vollständig über den Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen Bau und Verkehr. Die konkreten Maßnahmen sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abgestimmt werden.

5.2 Landschaftsplan/ Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LP) als Wohnbaufläche (W) Grünland und Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht vollständig dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2, Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Für den Bereich der Grünland- und Walddarstellung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

5.3 Schritt 1 - Erfassen und Bewerten der Bedeutung für Natur und Landschaft) Bewertung des Ausgangszustandes/ Biotopnutzungstypen (BNT)

„Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ. In Anlage 1 werden für die einzelnen Schutzgüter wesentliche wertbestimmende Merkmale und Ausprägungen beispielhaft und nicht abschließend aufgezählt sowie eine Einordnung vorgenommen, ob sie von geringer (Liste 1a), mittlerer (Liste 1b) oder hoher (Liste 1c) naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen. Das bedeutet im Überblick:

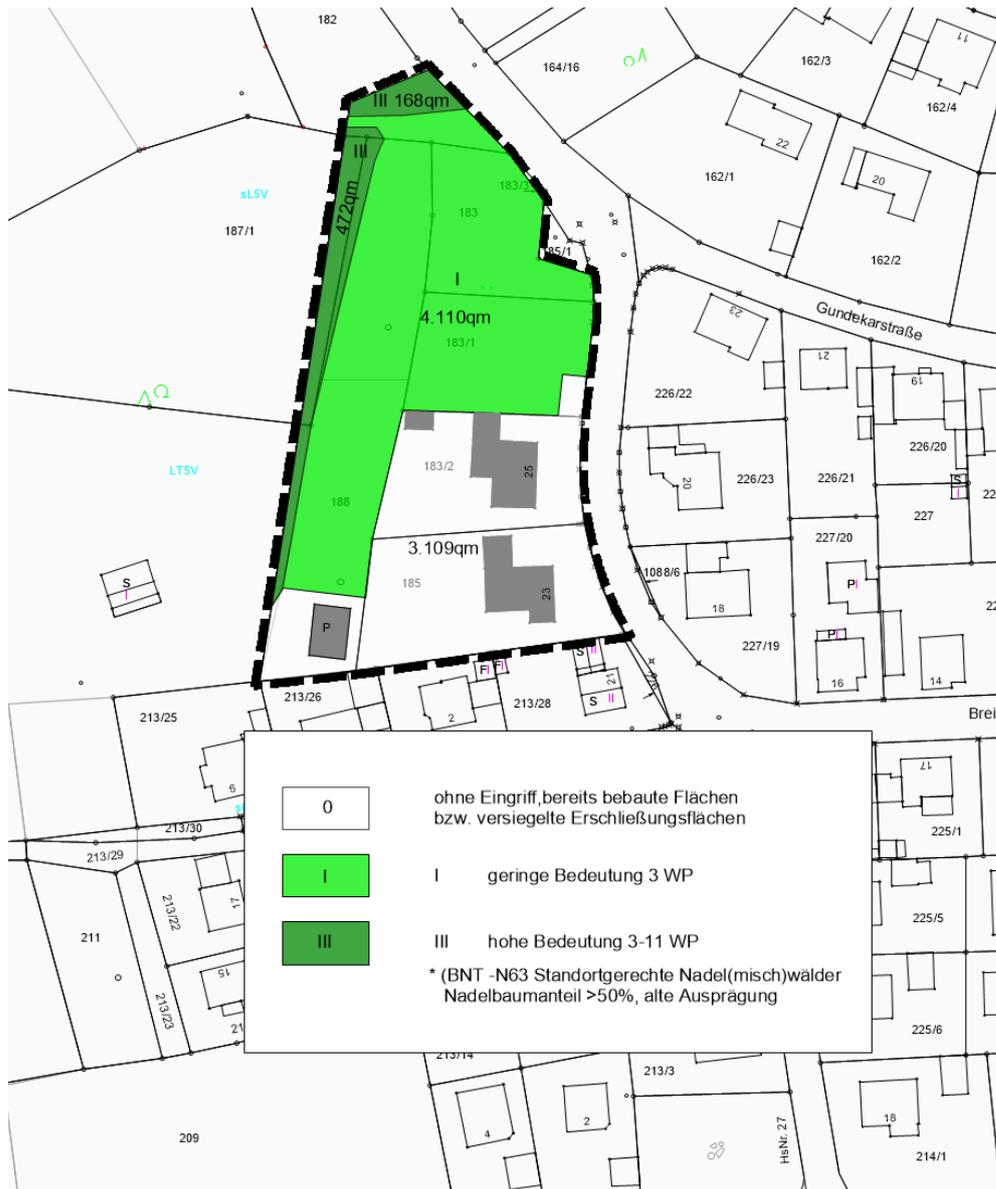
- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;
- BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.
- BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.“³

Das Planungsgebiet (ca. 7.998 m²) ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hiervon werden 4.110m² durch Grünland (Pferdekoppel) und befestigte Wegeflächen genutzt. Dieser Biotopnutzungstyp weist gem. Anlage 1, Liste 1a eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Die pauschalisierte Anzahl der hierfür anzusetzenden Wertpunkte beträgt 3 WP. Daneben bestehen Waldflächen mit hoher Bedeutung in einem Umfang von ca. 640m², diese sind gem. des Leitfadens mit dem jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11-15 WP) der Biotopwertliste angesetzt. Die Waldflächen werden dem Biotopnutzungstyp N63 Standortgerechte Nadel(misch)wälder, Nadelbaumanteil > 50%, alte Ausprägung mit 12 WP zugeordnet.

Weiter befinden sich ein bereits ganz oder teilweise bebaute Grundstücke (Fl.Nr. 183/2, 185, 188) mit einer Größe von ca. 3.109m² im Geltungsbereich. Diese Eingriffe sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und werden ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant. Diese Flächen führen damit zu keiner weiteren Ausgleichspflicht.

In der nachfolgenden Abbildung wurden den entsprechenden Flächen die Bewertung des Ausgangszustands zugeordnet.

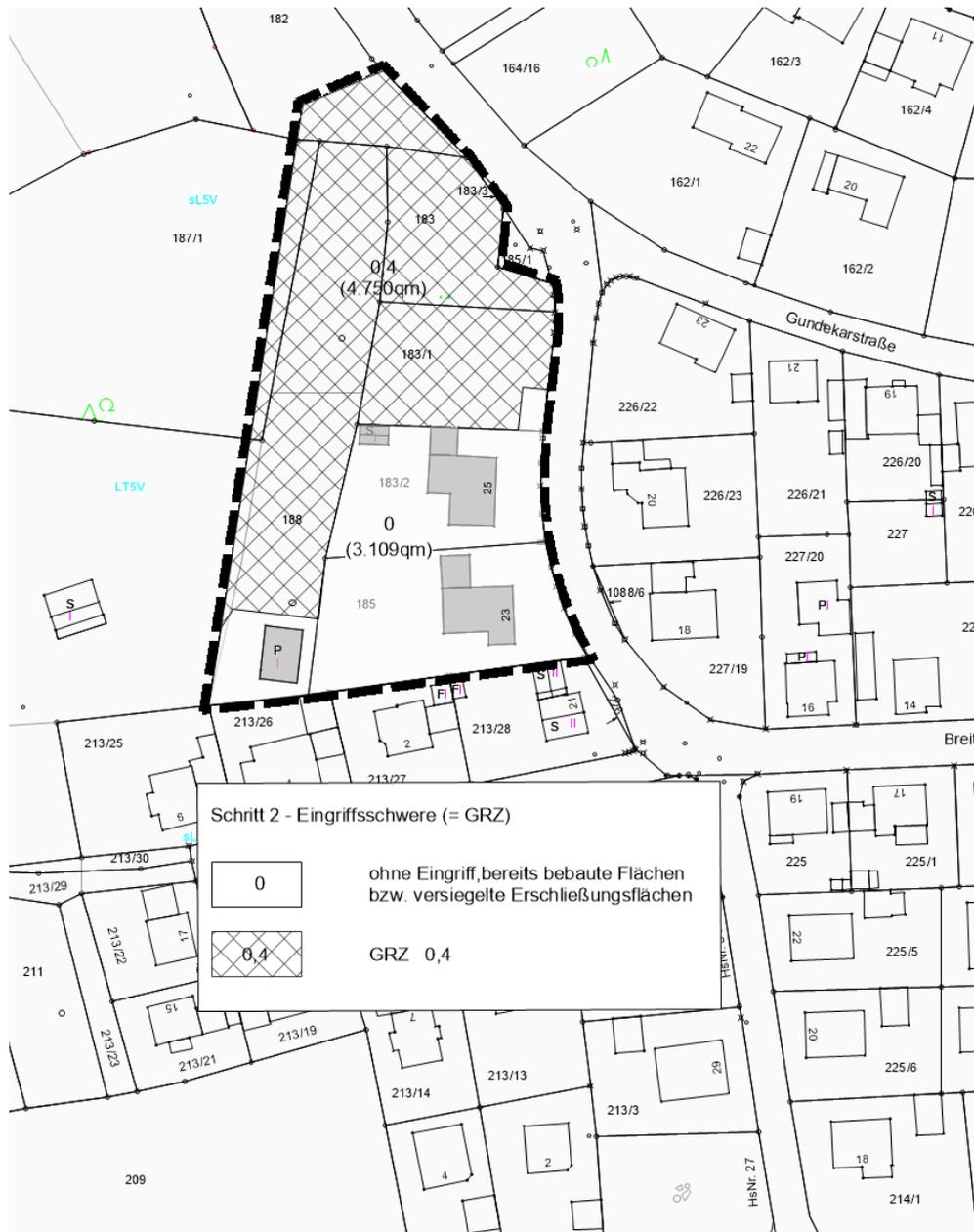
³ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden (2021)



5.4 Schritt 2 - Beurteilung der Schwere des Eingriffs

„Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).“⁴

In der nachfolgenden Abbildung wurden den entsprechenden Flächen die Schwere der Beeinträchtigung nach der Grundflächenzahl zugeordnet.



⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden (2021)

5.5 Schritt 3 - Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.“

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Abb. 8 | Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Die Festlegung eines Planungsfaktors und damit die Bewertung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nach den konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Bauleitplans im Rahmen der Planungshoheit mit Blick auf die lokale naturräumliche Struktur und ist im Umweltbericht zu begründen.

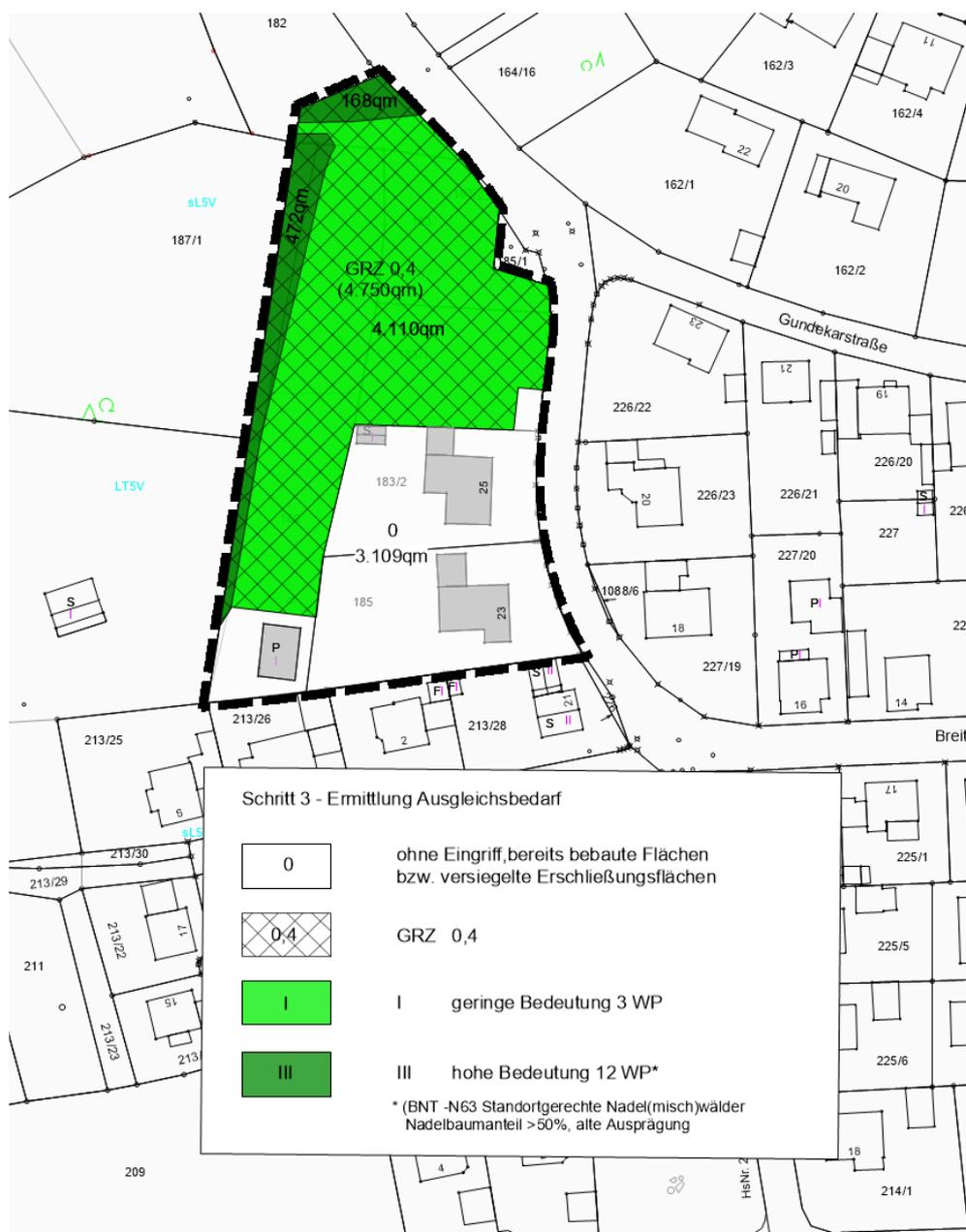
Abb. 9 | Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bedeutung der Schutzgüter*	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen, vgl. Anl. 2 Tab 2.2))
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor
BNT geringer Bedeutung Biototypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a	3	Fläche in m ²	GRZ	bis zu minus 20 %
BNT mittlerer Bedeutung Biototypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b	8	Fläche in m ²	GRZ	bis zu minus 20 %
BNT hoher Bedeutung Biototypen mit einem Biotopwert zwischen 11 und 15 gemäß Anlage 1 Liste 1c und Biotopwertliste	11 12 13 14 15	Fläche in m ²	1	bis zu minus 20 %

* Sofern die Bedeutung der Arten, der abiotischen Schutzgüter oder des Landschaftsbildes höher als die der BNT ist, ist eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs zu prüfen. Der Aufschlag kann in Form einer Erhöhung der Wertpunkte oder über eine Vergrößerung der Maßnahmenflächen erfolgen. Der Aufschlag ist im Umweltbericht zu begründen.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume, das auch die Lebensräume der Stadtnatur umfasst, bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet darzulegen. Ausreichend ist die Darlegung, dass vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar sind; eine Nachweispflicht ist damit nicht verbunden.⁵

In der nachfolgenden Abbildung wurden zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs den entsprechenden Flächen die Bedeutung nach Biotopnutzungstypen (Schritt 1) mit der Darstellung der Eingriffsschwere überlagert.



⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden (2021)

Die vorläufige Berechnung des erforderlichen Ausgleichbedarfs für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt einen Umfang von $4.110\text{m}^2 \times 3\text{WP} \times 0,4(\text{GRZ}) = 4.932$ Wertepunkten (WP) zusätzlich des Ausgleichbedarfs für die überplanten Anteile des Waldgrundstücks Fl.Nr. 188 mit 640m^2 Fläche und dem Biotopnutzungstyp N63 zugeordneten 12 WP sowie der zugehörigen Eingriffsschwere. Hier ist im Rahmen der Beteiligung ggf. ein forstlicher Ausgleichsbedarf nach dem Bayerischen Waldgesetz sowie ggf. eine Kombination von forstwirtschaftlichem und naturschutzrechtlichem Ausgleichsbedarf im weiteren Verfahren noch zu prüfen und abzustimmen.

Weiter ist die Ausgleichsbedarfsberechnung um die Ansetzung eines entsprechenden Planungsfaktors für die Verwendung sickerfähiger Beläge, die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und die dauerhafte Begrünung von Flachdächern von Garagen Nebenanlagen zu vermindern.

Die Ausgleichsflächenermittlung und Bereitstellung der dazugehörigen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen erfolgt im Zuge der weiteren Planung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt.

5.6 Ermittlung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (folgt)

6 Anlagenverzeichnis

Nürnberg, den 14.04.2025

Röttenbach, den

Thomas Schneider

(Siegel)

ERSTER BÜRGERMEISTER